

Ured: Čičin-Šain Nadica, Rijeka, Trg Republike Hrvatske 1/I fax 051/312 147, tel 051/333 475

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:

poslovni prostor

LOKACIJA NEKRETNINE:

Rijeka, S.Draga, Orlići 9A

NARUČITELJ PROCJENE:

Ortomedical d.o.o.



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

426.000,00 € ili 3.116.177,65 kn

Izradila: Nadica Čičin-Šain d.i.g.

Stalni sudski vještak u graditeljstvu

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
Nadica Čičin-Šain
dipl.ing.građ.

SAŽETAK PROCJENE

PODACI	ZABILJEŽBA
Ime komitenta	Ortomedical d.o.o.
Tip nekretnine	poslovni prostor
zk.ul. / podul.	1421/1
z.k.č.	109
k.o.	Draga
Neto korisna površina (m2)	298,02
Tržišna vrijednost nekretnine	426.000,00 €
Nova građevinska vrijednost	208.614,00 €
Godina izgradnje	2002
Godina obnove	/
Adresa	Rijeka, S.Draga, Orlići 9A

Potpisom ove procjene koju sam izradila neopozivo potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdila da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji.

LEGALNI STATUS

- Građevina u kojoj se nalazi posl.prostor ucrтана je u katastarski operat
- Poslovni prostor je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu
- Poslovni prostor je u skladu sa Građevinskom dozvolom i Glavnim projektom (ne posjeduje Uporabnu dozvolu)

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 12.12.2007. godine i iznosi 7,314971 kn/€ (srednji tečaj)

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u tri primjerka, jedan za banku, jedan za klijenta i jedan za arhivu vještaka.

SADRŽAJ:

- 1 ZAHTJEV ZA PROCJENU**
- 2 OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE**
- 3 TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
- 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
- 5 KORELACIJA I ZAKLJUČAK**
- 6 DOKUMENTACIJA**

1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

PRIJEDLOG

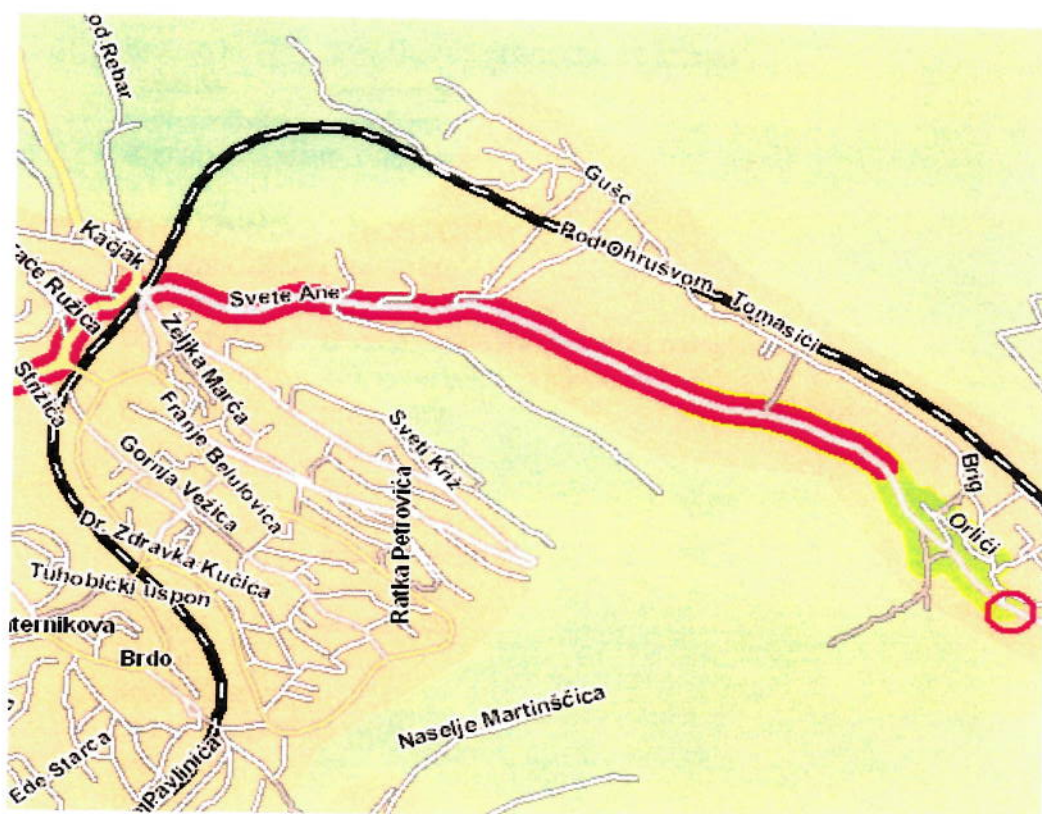
Na temelju zahtjeva Raiffeisen Consultinga, zatražena je izrada procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je poslovni prostor na adresi Rijeka, S.Draga, Orlići 9A

ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

LOKACIJA



2. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Rijeci, predio grada Sušačka Draga (IV. gradska zona), do zgrade vodi glavna gradska prometnica, okolne zgrade su stambene i stambeno-poslovne

TEHNIČKI OPIS ZGRADE:

NKP: 298,02
Namjena: stambeno-poslovna
Godina izgradnje: 2002 cca
Katnost: S + P + 1
Gradska zona: IV.
Prometne veze: cestovne
Koef. Izgrađenosti: 1,00
Parkiranje: omogućeno u okućnici
Konstrukcija: Temelji: betonski
Nosiva k.: sistem horizontalnih i vertikalnih ab serklaža sa ispunom od blok opeke
Međukatna k.: ab ploča
Preg.zidovi: od opeke
Krova k.: kosi krov sa pokrovom od crijepa
Limarija: pocinčana
Hidroizolacije: izvedene
Pročelje: dijelom ožbukano, neoličeno

TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA:

Obrada zidova: ožbukani, oličeni, keramika
Obrada podova: laminat i keramika
Stolarija: Unutrašnja st.: drvena, jednokrilna, puna i ostakljena
Fasadna st.: alu, ostakljeni izo staklom
Instalacije: Električne: provedene
Telefon: proveden
Vodovod: proveden
Kanalizacija: provedena
Plin: nije proveden
Klima uređaj: postavljen
Grijanje: el.energija
Dizalo: nema
Sanitarije: keramičke
Pogled: otvoren pogled na okoliš
Održavanje: redovno
Okoliš: uredan
Opći dojam: u odličnom stanju

IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

			netto	brutto	
PROSTORIJA	tlocrtna	koef.	korisna	površina	BVO m3
	površina m2		površina m2	m3	
PRIZEMLJE					
prostorija	112,19	1,00	112,19		
prostorija	25,68	1,00	25,68		
stubište	9,00	1,00	9,00		
predprostor	3,10	1,00	3,10		
wc	1,50	1,00	1,50		
wc	1,50	1,00	1,50		
UKUPNO:	152,97		152,97	183,56	521,32
POTKROVLJE					
prostorija	145,05	1,00	145,05		
UKUPNO:	145,05		145,05	174,06	494,33
SVEUKUPNO:			298,02	357,62	1015,65
NKP IZVATKA:			298,02	357,62	1015,65

btto/netto 1,20
visina 2,84

3. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Kod troškovnog načela, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti se odbija iznos amortizacije i pribraja cijena građevinskog zemljišta sa komunalnim doprinosom i priključcima na komunalnu infrastrukturu, koji pripadaju nekretnini. Pristup na temelju troškova se u pravilu upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina. Takav se pristup koristi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine.

Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim bruto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakvase očekuje u slijedećoj prodaji.

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni i dr.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m2 površine.

Za našu analizu istražili smo ove slične nekretnine:

	naziv / lokacija	cijena (eur)	period	m2	cijena (eur/m2)
1	Rijeka	323.000,00	2007	269,06	1.200,48
2	Rijeka	195.000,00	2007	119,00	1.638,66

USPOREDBA 1

Uspoređivana nekretnina se također nalazi u Rijeci. Realizirana cijena korigirana je na temelju činjenice da je uspoređivana nekretnina u sličnom tehničkom stanju, na sličnoj lokaciji i slične atraktivnosti. Ukupna neto površina iznosi 269,06 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 323.000,00 eur odnosno 1.200,48 eur/m2.

USPOREDBA 2

Uspoređivana nekretnina se također nalazi u Rijeci. Realizirana cijena korigirana je na temelju činjenice da je uspoređivana nekretnina u sličnom tehničkom stanju, na sličnoj lokaciji i slične atraktivnosti. Ukupna neto površina iznosi 119,00 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 195.000,00 eur odnosno 1.638,66 eur/m2.

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, prema metodi usporednih transakcija, iznosi ukupno **431.000,00 €**

Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovi izvršenog pregleda izvedenih radova, uvida u tehničku dokumentaciju i slijedećih dokumenata:

- uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (NN 29/91)
- postupak procjene vrijednosti nekretnina (stručne informacije 1/92)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Bazna cijena ekvivalentne građevine, procijenjena je po metodi globalnih elemenata zgrada (globalnih sklopova).

Sadašnja vrijednost građevine procijenjena je na temelju stvarnog stanja izvedenih radova uzimajući u obzir starost i trošnost pojedinih dijelova građevine.

Na osnovi istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, prema troškovnoj metodi iznosi ukupno **419.000,00 €**

Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim bruto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakvase očekuje u slijedećoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena bruto prihoda koje može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog bruto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog bruto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

S obzirom da procjenjivana nekretnina ne može generirati značajniji prihod koji bi mogao motivirati potencijalnog kupca, nismo primijenili ovu metodu procjenjivanja nekretnine.

5. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom, kao da je bila ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primijenjivane metode procjenjivanja, rezultirale su slijedećim indikatorima vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
usporedna	431.000,00 €	60%	258.600,00 €
troškovna	419.000,00 €	40%	167.600,00 €
kapitalizacija d.	nije rađena	0%	0
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	426.200,00 €
		zaokruženo	426.000,00 €

Prema tome mišljenja smo da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan 12.12.2007.g. razumno predstavljena iznosom od:

426.000,00 € ili 3.116.177,65 kn

PROCJENU IZRADILA:

Nadica Čičin-Šain d.i.g.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
Nadica Čičin-Šain
dipl.ing.građ.

6. DOKUMENTACIJA

FOTODOKUMENTACIJA



karakteristične prostorije prizemlja



karakteristične prostorije potkrovlja



pogled

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

NGP (m ²) = 298,02 BGP (m ²) = 357,62 n (godina) = 5 N (godina) = 150					
1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SV					
	cijena novog (EUR/m²)	postotak učešća - Pu	umanjenje vrijednosti - u	pojedino umanjenje %	sadašnja cijena (EUR/m²)
konstrukcija	420,00	0,60	0,01377778	0,00826667	414,213333
instalacije	70,00	0,10	0,25000000	0,02500000	52,500000
zanatski radovi	210,00	0,30	0,25000000	0,07500000	157,500000
UKUPNO	700,00	1,00		0,10826667	624,213333
umanjenje konstrukcije					
u=0,80xn/Nx(n+N)/2N=		0,01377778			
U ₁ =uxPu=		0,00826667			
umanjenje instalacija					
U ₂ =uxPu=		0,02500000			
umanjenje zanatskih radova					
U ₃ =uxPu=		0,07500000			
Uuk=U ₁ +U ₂ +U ₃ =		0,10826667			
Fu=1,00-Uuk=		0,89173333			
građevinska vrijednost novog - NV			298,02	700,00	208.614,00
sadašnja građevinska vrijednost - SV			208.614,00	0,89173333	186.028,06
kontrola			298,02	624,213333	186.028,06
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SA RENTOM					
vrijednost zemljišta	69,00 EUR/m ²				
			357,62	69,00	24.676,06
UKUPNO					24.676,06
3. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI - PV					
k ₁ - stupanj dovršenosti građevine		0,00			
k ₂ - lokacija i položaj		0,20			
k ₃ - opći dojam okruženja		0,20			
k ₄ - opći dojam nekretnine		0,30			
k ₅ - infrastrukturna opremljenost		0,30			
PV=SVx(1+k ₁ +k ₂ +k ₃ +k ₄ +k ₅)=		372.056,12			
UKUPNO					372.056,12
4. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA					
obujam građevine	357,62 m ² x 2,50 m		894,06 m ³		
visina komunalnog doprinosa prema odluci Gradskog vijeća Grada Rijeke					
iznosi	89,10 kn/m ³	ili	12,17 eur/m ³		
			894,06	12,17	10.883,08
UKUPNO					10.883,08
5. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA					
građevina je priključena na: odvodnju, vodovodnu, telefonsku i niskonaponsku mrežu					
ukupni troškovi se procjenjuju na	20,00 EUR/m ² NGP				
			298,02	20,00	5.960,40
UKUPNO					5.960,40
6. PROCJENA TROŠKOVA UPRAVNE I PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA					
u odnosu na građevinsku vrijednost novog - NV					
ukupni troškovi se procjenjuju na	2,50 % od NV				
			208.614,00	0,025	5.215,35
UKUPNO					5.215,35
VRIJEDNOST PO m² NGP					
srednji tečaj HNB na dan očevida 04. 12. 2007. god.	1 EUR =	1.405,24 EUR/m ²			
			7,319690 kn		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					418.791,00
		ZAOKRUŽENO (EUR)			419.000,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI POSL.PROSTORA PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA

	Predmetna nekretnina <i>Rijeka</i>	Usporedba Nr.1 <i>Rijeka</i>	Usporedba Nr.2 <i>Rijeka</i>
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna/trazena cijena u EUR	--	323.000	195.000
Netto korisna površina	298,02	269	119
Cijena u EUR/m2	--	1.200	1.639
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	--	Realizacija	Realizacija
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	323.000	195.000
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.200	1.639
Datum transakcije	--	2007.	2007.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.200	1.639
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.200	1.639
FIZIČKI ASPEKTI			
Položaj	Dobar	Slični	Slični
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.200	1.639
Tehničko stanje	Dobro	Bolje	Bolje
Prilagodba	--	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.260	1.721
Kat	P + potk.	P + 1	P
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.260	1.721
Lokacija	Dobra	Lošija	Slična
Prilagodba	--	0,95	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.197	1.721
Mogućnost parkiranja	Dobra	Slična	Slična
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.197	1.721
Cestovni pristup	Dobar	Sličan	Sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.197	1.721
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Dobar	Sličan	Sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.197	1.721
Atraktivnost nekretnine	Vrlo dobra	Slična	Slična
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.197	1.721
Komunalna infrastruktura	Da	Da	Da
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.197	1.721
Prilagodba zbog veličine	298	269	119
Prilagodba	--	1,05	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.257	1.635
Druge prilagodbe	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1.257	1.635
Indikator vrijednosti po m2 posl.prostora	1446	1.257	1.635

USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost po m2	1.446
Poštena tržišna vrijednost nekretnine u EUR	430.937
ZAOKRUŽENO	431.000

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
RIJEKA, 27.10.2005

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: DRAGA

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1421

Broj poduloška: 1

ETAŽNO VLASNIŠTVO

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Popisni list

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvari	
1.	109	STAMBENO POSLOVNI OBJEKT I DVORIŠTE			1190
		UKUPNO:			1190

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1	ETAŽA: 298/422	
	1. Posebni dijelovi zgrade sagrađene na k.č.br. 109:	
	1. Poslovni prostor u prizemlju sa pokrovljen koji se sastoji od tri poslovne prostorije, dva wc-a, predprostor i unutarnjeg stabišta u sve ukupnoj površini od 298,02 m ² , što u suvlasničkom omjera prema cijeloj zgradi iznosi 298/422 dijela	PODULOŽAK 12
	1. ORTOMEDICAL D.O.O., RIJEKA, KALVARIJA 12	1/1

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Zabilježeno je da za građevinu sagrađenu nak.č.br. 109 upisana u AI uporabna dozvola nije priložena		
1.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 1 Primljeno 25. listopada 2005. Z-14950/05 Na temelj ugovora o kreditu br. 301-191/2005 uknjižuje se pravo zalogu (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 125.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist: 1. HYPO - ALPE - ADRIA - BANK D.D., ZAGREB,		
1.2	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 1 Zabilježuje se ovršnost tražbine.		

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN 86-74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem 36982/05

Referent:
RAJAK SNEŽANA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
Riva 10, Rijeka

Klasa : 935-06/05-01/00001

Ur. br. : 541-14-02/ 11-05-4470

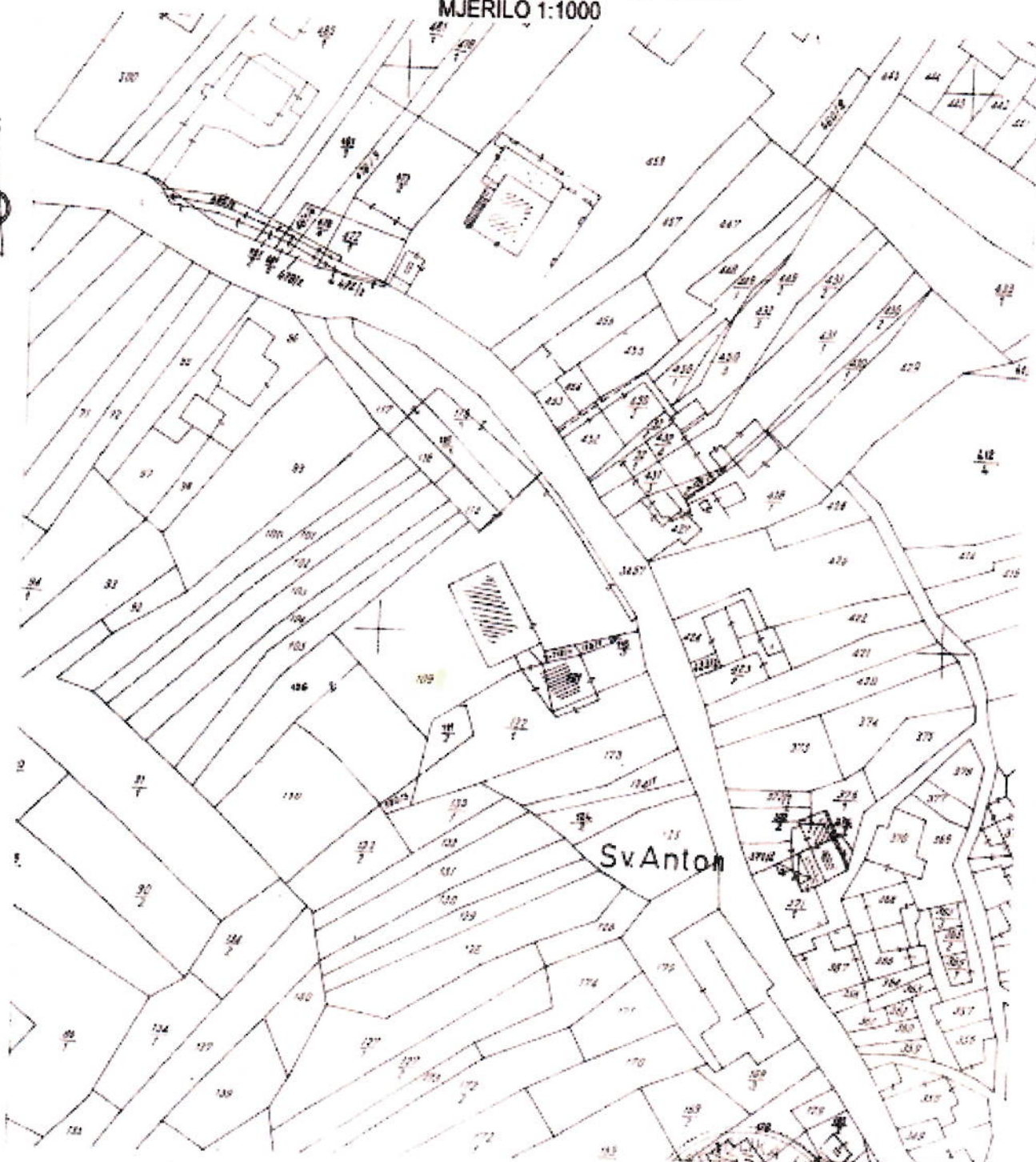
U Rijeci, dana 13. 06. 2005.

Katastarska općina : DRAGA

Broj lista katastarskog plana : 56

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1:1000



IZRADIO-LA:

Po zakonu o upravnim pristojbama:

a) pristojba naplaćena po t.br. 1. i 55 u iznosu od _____ kn

b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl. _____ t. _____

DA JE OVA KOPIJA PLANA VJERNA
SVOM ORIGINALU I VRIJEDNI OVJERAVA:

Načelnik

Marjan Jeretić, diplomirani geod.



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI

URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
RIJEKA

Odsjek za graditeljstvo

Klasa : UP/I 361-03/01-01/00352
Ur.br.: 2170-04-01-00-01-06 /MŽ /
Rijeka, 27.07.01. godine

OVA DOZVOLA JE PRAVOMOĆNA
OD : 12.09.2001.



Ured za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Rijeka, Odsjek za graditeljstvo nadležan prema čl.45. Zakona o gradnji (Nar.nov.br.52/99 i 75/99) na zahtjev investitora BOKULIĆ IVANA, Kastav, Brestovice 12 i ČIČIN-ŠAIN BABIĆ DUNJE, Rijeka, Ive Marinkovića 14, izdaje

GRAĐEVNU DOZVOLU

I. Odobrava se investitoru BOKULIĆ IVANU, Kastav, Brestovice 12 i ČIČIN-ŠAIN BABIĆ DUNJI, Rijeka, Ive Marinkovića 14, gradnja stambeno - poslovne građevine na k.č. 109, k.o. DRAGA, prema glavnom projektu koji je sastavni dio ove građevne dozvole:

1. građevinski projekt broj : 17/2001 izrađen od " SENIA - ART " d.o.o. Rijeka
2. arhitektonski projekt broj : 183/01 izrađen od " GPZ " d.d. Rijeka
3. projekt zaštite od požara broj : 020/2001 izrađen od " TOIĆ " d.o.o. Rijeka
4. projekt elektroinstalacija broj : 27 - 2001 izrađen od " AKO SYSTEM " d.o.o. Kastav

II. Izvođenju radova po ovoj dozvoli može se pristupiti nakon što ona postane konačna.

III. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevnoj inspekciji najkasnije u roku 8 dana prije početka radova i o nastavku građevnih radova nakon prekida dužeg od 3 mjeseca, pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.



IV. Do dana početka radova investitor je dužan pribaviti laborat iskolčenja građevine.

V. Ako se tokom gradnje promijeni investitor, novi investitor dužan je od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevne dozvole, a u svezi promjene imena investitora.

VI. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor BOKULIĆ IVAN, Kastav, Brestovice 12 i ČIČIN-ŠAIN BABIĆ DUNJA, Rijeka, Ive Marinkovića 14 podnio je zahtjev za izdavanje građevne dozvole za gore navedenu građevinu.

Zahtjevu je priloženo slijedeće:

1. dokaz da ima pravo graditi:
 - izvadak iz zemljišne knjige z.k. uložak 1166 k.o. DRAGA broj K.I. 970/01 od 16.01.2001. izdan od Općinskog suda u Rijeci
 - izvadak iz zemljišne knjige z.k. uložak 1421 k.o. DRAGA broj K.I. 971/01 od 16.01.2001. izdan od Općinskog suda u Rijeci
2. četiri primjerka glavnog projekta navedenog u izreci
3. pravomoćnu lokacijsku dozvolu klasa : UP/I-350-05/01-01/00241 ur.br. : 2170-04-02-00-01-04 /RS/ od 06.04.2001. izdanu od ovog Ureda
4. kopiju katastarskog plana klasa : 935-06/01-01/00001 , ur.br.: 541-09-01/26-01-1936 od 27.03.2001. izdanu od Državne geodetske uprave , Područni ured za katastar Rijeka.
5. vodopravnu suglasnost izdanu od " HRVATSKE VODE ZAGREB " , VGO RIJEKA , klasa : UP/I-325-07/01-01/0157 , ur.br. : 374-23-1-01 -2 /DG/ od 04.07.2001.
6. elektroenergetsku suglasnost broj : 401201-002443-0022 od 20. 06.2001. izdanu od Hrvatske elektroprivrede - DP Elektroprimor je Rijeka,
7. suglasnost KD " Vodovod i kanalizacija " - PRJ Vodovod broj : 1689/JJ od 28.06.2001.



suglasnost KD "Vodovod i kanalizacija" - PRJ Kanalizacija
broj : GG ING - 1689 od 02.07.2001.

9. potvrda Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb Rijeka, Sanitarne inspekcije, klasa : 540-02/01-07/172 , ur.br. : 2170-03-05-01-2 od 17.07.2001.
10. suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova - Policijske uprave primorsko-goranske, broj : 511-09-21/1/5-UP/I-2901/2-2001. I.D. od 25.06.2001. o predviđenim protupožarnim mjerama
11. suglasnost Državnog inspektorata , Područne jedinice Rijeka , Odsjeka za nadzor u području zaštite na radu , elektroenergetike , rudarstva i posuda pod tlakom klasa : UP/I -116-02/01-01/213 , ur.br. : 556-12-06/03-01/3 od 02.07.2001.
12. mišljenje Županijske uprave za ceste , primorsko -goranske županije klasa : 340-09/00-04/210 , ur.br. : 2170-02-05-01-2 od 03.07.2001.
13. popis stranaka i pisano izjašnjenje stranaka-vlasnika nekretnosti na koje neposredno graniče s nekretninom za koju se izdaje građevna dozvola , da su izvršili uvid u glavni projekt i da nemaju primjedbi :
 - VERONIKA ŽAGAR , Viškovo , Trtni br. 36 - vlasnik k.č. 105 k.o. DRAGA
 - SAVO VLAŠIĆ , Rijeka , Braće Stipčiča br. 34 - vlasnik k.č. 121 , 122/1 , 111/2 , 112/1 , 113/1 , 118/3 k.o. DRAGA
 - RUŽICA VLAŠIĆ , Zagreb , Jagnjeđe br. 3/2 - vlasnica k.č. 115 , 118/1 , 119/1 k.o. DRAGA

U provedenom postupku pred tijelom graditeljstva utvrđeno je:

- da je glavni projekt izrađen u skladu s utvrđenim i propisanim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji te da su ispunjeni uvjeti iz čl.50. st.2. odnosno st.3. Zakona o gradnji,
- da je Odsjek za prostorno uređenje izdao potvrdu klasa: 350-05/01-01/01044 , ur.br. : 2170-04-02-00-01-02 /RL/ od 10.07.2001. o usklađenosti glavnog projekta s lokacijskom dozvolom klasa : UP/I-350-05/01-01/00241 , ur.br.: 2170-04-02-00-01-04 /RS/ od 06.04.2001.

Na temelju navedenog donijeto je rješenje kao u izreci.

Upravna pristojba na ovu građevnu dozvolu naplaćena je u upravnim biljezima u iznosu od 20,00 kn i u gotovom novcu u iznosu od 370,00 kn , na osnovu Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama o upravnim pristojbama (N.N. 8/96).



Pristojba je uplaćena putem uplatnice na račun broj : 3800-630-175. Uplatnica prileži podnesku.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom Uredu za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Rijeka, Riva 10, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

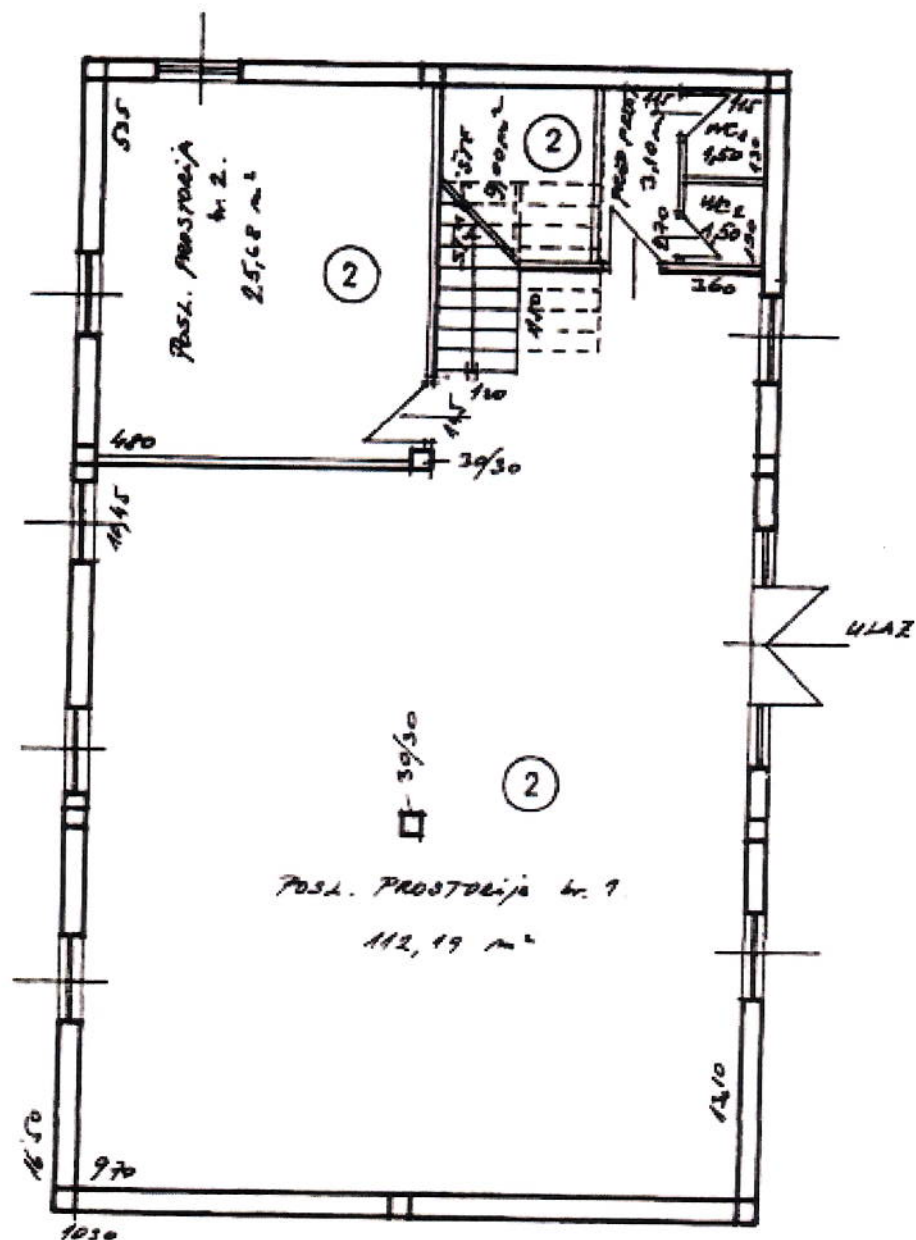
Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 8/96).



DOSTAVITI:

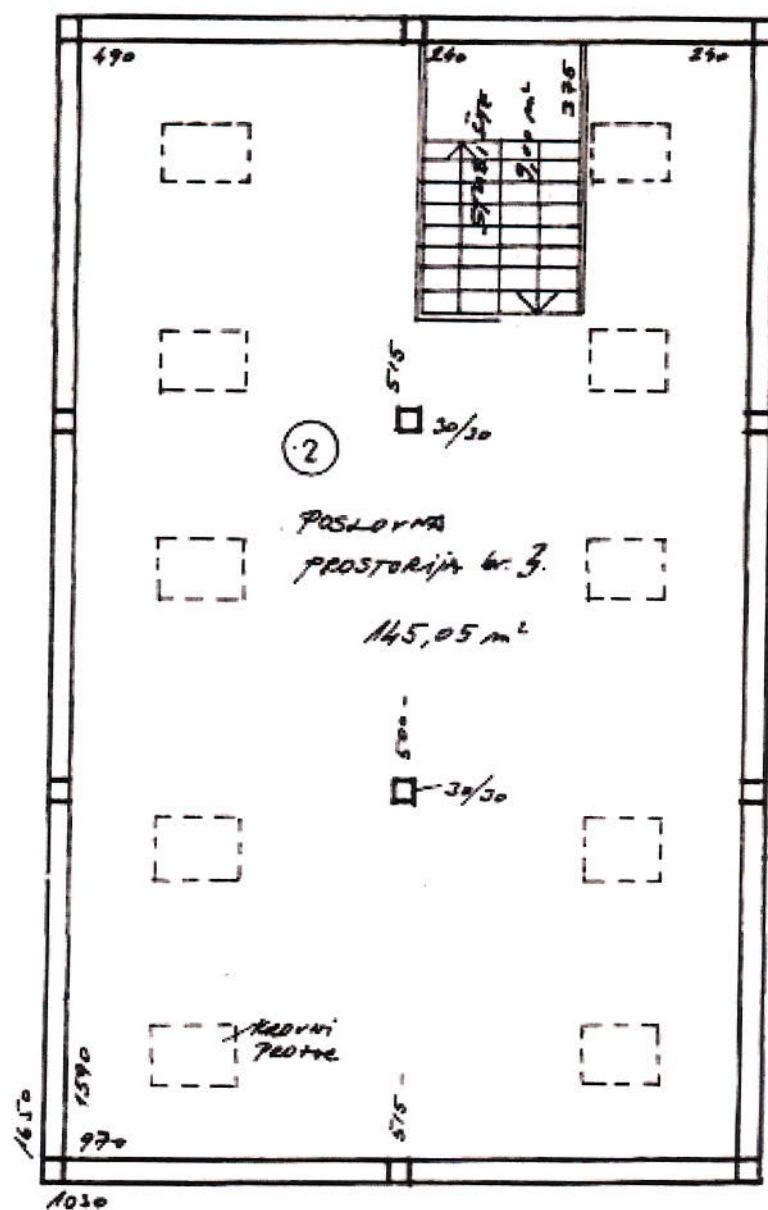
1. Investitoru:
BOKULIĆ IVAN
Kastav, Brestovice 12
2. Investitoru:
ČIČIN-ŠAIN BABIĆ DUNJA
Rijeka, Ive Marinkovića 14
3. VERONIKA ŽAGAR
Viškovo, Trtni br. 36
4. SAVO VLAŠIĆ
Rijeka, Braće Stipčića br. 34
5. RUŽICA VLAŠIĆ
Zagreb, Jagnjede br. 3/2
6. Uredu za gospodarstvo, ovdje
(po konačnosti)
7. Građevnoj inspekciji, ovdje
(po konačnosti)
8. GRAD RIJEKA
ODJEL GRADSKJE UPRAVE
ZA KOMUNALNI SUSTAV
Rijeka, Titov trg 3 / V
(po konačnosti)
9. Odsjek, ovdje
10. Arhiva, ovdje

TLOCRT PRIZEMLJA



PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
posl.prostor u Rijeci, S.Draga, Orlići 9A

TLOCRT POTKROVLJA



ISPRAVA

07/12/0051/RI/NČŠ

KOJOM SE POTVRĐUJE DA JE PREGLEDAN ELABORAT PROCJENE

NARUČITELJ PROCJENE:	ORTOMEDICAL d.o.o. Rijeka, Kalvarija 12
NEKRETNINA:	Poslovni prostor u Rijeci, S. Draga, Orlići 9a
PROCJENITELJ:	Nadica Čičin-Šain dipl.ing.građ.
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	426.000,00 EUR
DATUM VERIFIKACIJE	13. prosinca 2007.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST KOREKTNJA JE I PRIHVATLJIVA TE SE
MOŽE KORISTITI U DALJNJIJIM POSTUPCIMA.

Raiffeisen Consulting d.o.o.

Marko Marković dipl.ing.građ.



**Raiffeisen
CONSULTING** d.o.o.
Z A G R E B 3



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA

Broj. 4. Su.-392/06

Rijeka. 06. travnja 2006.g.

Predmet.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi čl. 85 st. 1 Zakona o sudovima i čl. 6 Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 21/98) donosi ovo

RJEŠENJE

NADICA ČIČIN ŠAIN, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Demetrova br. 4 imenuje se stalnim sudskim vještakom **graditeljske struke**, na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se gđa. Nadica Čičin Šain, dipl.ing.građ., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, uz molbu je priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je gđa. Nadica Čičin Šain imenovana stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, rješenjem ovoga suda posl.br. 4.Su.-327/02 od 05. travnja 2002. godine, a budući da postoji i nadalje potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl.iur.

RJEŠENJE DOSTAVITI:

1. Nadici Čičin Šain, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Demetrova br. 4,
2. Općinskim sudovima – svima,
3. Ministarstvo pravosuđa – Z a g r e b.